

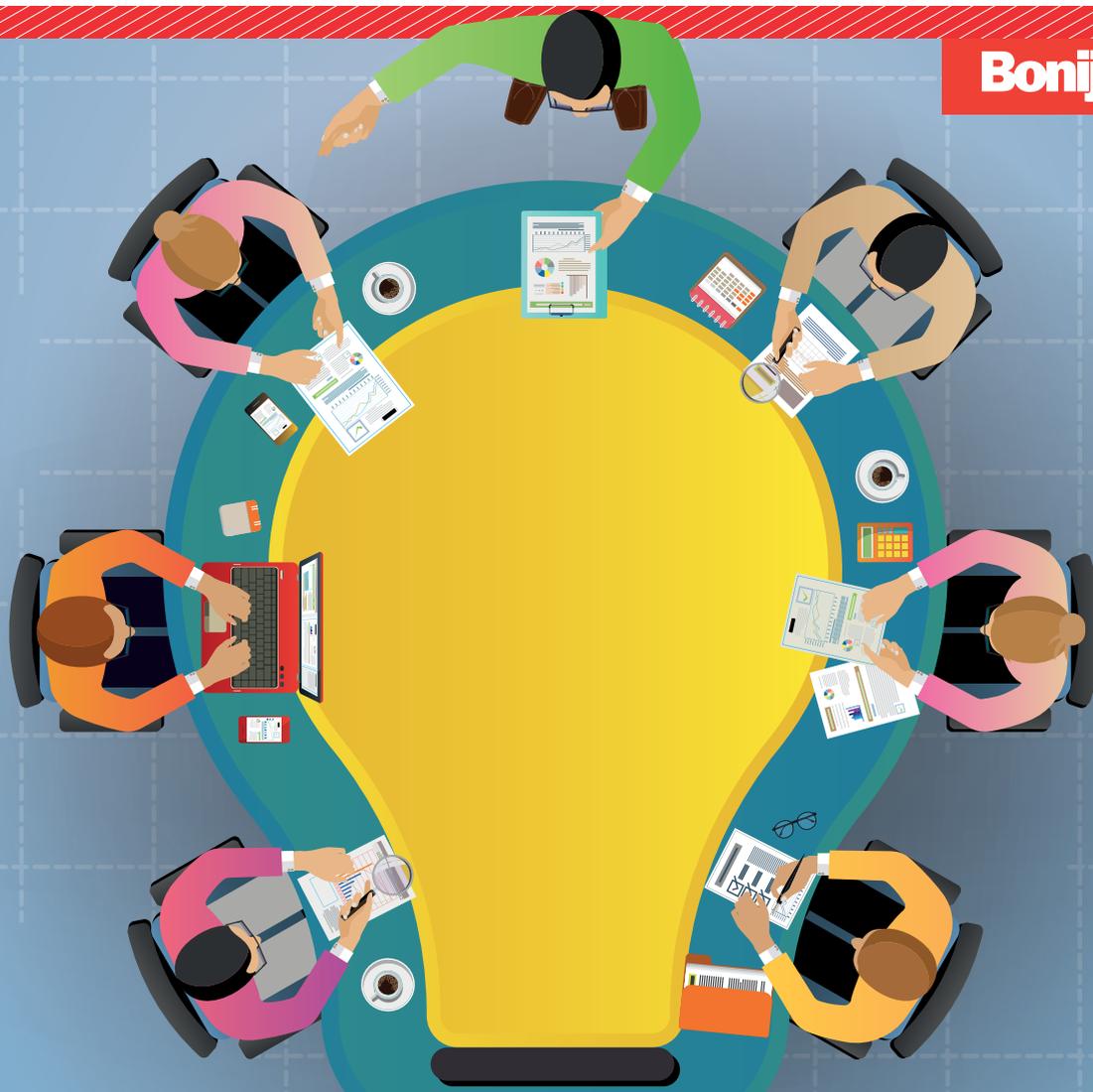
REVISTA

# Direito & Condomínio

Ano 6 • nº 17 • Janeiro a Março • 2019

Bonijuris<sup>Editora</sup>

DISTRIBUIÇÃO GRATUITA



Atualizar a convenção  
de condomínio:

**MISSÃO** quase **IMPOSSÍVEL**

Colocação de grades não é  
**ALTERAÇÃO DE FACHADA**

**CONDÔMINO FUMANTE:** pode o  
morador fumar na sua sacada?

Conheça a diferença entre  
**ESCRITURA E REGISTRO PÚBLICO**

# Índice

## artigos & comentários

Não recebi o meu boleto!  
E agora, o que fazer?  
*Por Diego Moraes Braga*

4



A inadimplência condominial:  
reflexões, sugestões e  
soluções  
*Por Carlos Roberto Tavarano*

6



## dia a dia do condomínio

Grade não muda a  
fachada  
*Por Luiz Fernando de Queiroz*

9



Eleição de síndico  
*Por Alder Spindler*

10

## capa

Atualização da convenção de condomínio: uma árdua missão  
*Por Rodrigo Karpat*

12



## meu imóvel

Diferença entre escritura  
e registro público  
*Por Lucena Torres*

15



## condomínio nos tribunais

Decisões de direito condominial  
*Por Pollyana Pissaia*

17



## perguntas & respostas

Condômino fumante  
*Por Telecondo*

18





**Bonijuris**<sup>Editora</sup>

## Revista Direito & Condomínio

ISSN 2317-689X

Publicação periódica de caráter informativo com circulação dirigida e gratuita.

**Periodicidade:** Trimestral

**Tiragem desta edição:**  
17.000 exemplares

**Jornalista responsável:**  
Luiz Fernando de Queiroz

**Coordenação editorial:**  
Olga Maria Krieger

**Coordenação de marketing:**  
Jéssica Regina Petersen

**Projeto gráfico e diagramação:**  
Estúdio Sem Dublé

**Imagens:**  
Shutterstock

**Publicação:**  
Editora Bonijuris

**PARA ANUNCIAR:**  
(41) 3323-4020  
jessica@bonijuris.com.br

**Atendimento ao leitor:**  
Receba a revista em sua casa.  
Escreva-nos para:  
revistadc@bonijuris.com.br

**Sugestão de pauta:**  
revistadc@bonijuris.com.br  
0800-645-4020

**Siga nossa fanpage:**  
[www.facebook.com/direitocondominio](http://www.facebook.com/direitocondominio)

**Versão digital:**  
[www.issuu.com/editorabonijuris](http://www.issuu.com/editorabonijuris)

O conteúdo dos anúncios é de responsabilidade dos respectivos anunciantes.

Os artigos assinados são de responsabilidade dos autores e não refletem necessariamente a opinião desta revista.

**E**stamos em 2019 e o novo ano que desponta no horizonte nos inspira a colocar em prática velhas promessas, que muitas vezes ficaram para trás: mudar de profissão, voltar a estudar, viajar com a família, ter mais disciplina para levar adiante planos importantes para a realização pessoal... A força de começar um novo ciclo nos ajuda a alcançar nossos objetivos e podem também influenciar a conquista de projetos coletivos, como aqueles que dizem respeito à vida em condomínio.

Nesse sentido, escolhemos como tema de capa o apelo para que os condomínios atualizem a sua convenção. Como bem explica o advogado Rodrigo Karpat, apesar de ser um árduo trabalho – pois necessita de quórum de aprovação específico –, é muito importante a atualização da convenção condominial a fim de que aborde os direitos e deveres trazidos pelo Código Civil de 2002, já que na maioria dos condomínios a minuta inicial, formulada pela construtora, jamais é modificada.

Inauguramos a seção *Meu Imóvel*, que busca suprir as dúvidas que os leitores nos apresentam especificamente em relação a bens imóveis. Nesta edição, a advogada Lucena Torres aponta, de forma prática, as diferenças entre escritura e registro público, abordando especificidades da documentação imobiliária.

Assuntos corriqueiros do dia a dia condominial continuam sendo prestigiados na revista, como a eleição de síndico, limites nas modificações que constituem alteração de fachada, sugestões à inadimplência condominial, consequências ao não recebimento do boleto, entre outros. Todos escritos por especialistas, de maneira a aproximar direito e condomínio.

Não deixe de nos escrever, enviando perguntas, críticas ou sugestões. O convite é que possamos trabalhar em conexão: síndicos, moradores, leitores, colaboradores e pesquisadores da área. Um feliz Ano Novo e que o ano que se inicia traga harmonia, paz e bem-aventurança a todos!

Boa leitura!!

*Olga Krieger*



# *Não recebi meu boleto!* *E agora, o que fazer?*

*Diego Moraes Braga, Advogado em Vitória/ES*

**M**ensalmente nós, condôminos, recebemos o boleto condominial, seja em forma física ou por meio de e-mail. Entretanto, não é incomum acontecer, e já pode ter acontecido com você, de não receber o boleto do condomínio até a data de vencimento.

Sabemos que esse é um problema não esperado, mas infelizmente percalços acontecem, não é mesmo? Apesar disso, tenho uma surpresa para você: a responsabilidade de ter acesso ao boleto condominial é do próprio condômino. Ou seja, o envio do boleto de rateio condominial ao

condômino é mera cortesia do condomínio.

Isso porque a taxa condominial, devidamente instituída por convenção de condomínio, possui natureza *portable*, sendo assim mora *'ex re'*. Difícil de entender tais termos, não é mesmo? (rsrs)

Vamos lhe explicar:

Como regra geral, o Código Civil estabelece que o pagamento deva ser efetuado *“no domicílio do devedor, salvo se as partes convencionarem diversamente, ou se o contrário resultar da lei, da natureza da obrigação ou das circunstâncias”* (art. 327, CC/02), e ainda que *“se o pagamento consistir na tradição de um imóvel, ou em prestações relativas a imóvel, far-se-á no lugar onde situado o bem”* (art. 328, CC/02).

As despesas condominiais, em regra, englobam obrigações para com terceiros (prestadores de serviço), com termo certo de vencimento. Sendo assim, por certo que a quota-parte devida pelo condômino deve ser arrecadada com tempo suficiente para fazer frente àquelas obrigações a terceiros.

A dívida do condomínio relativa a

tais despesas deve ser portátil e em toda a convenção ou assembleia condominial deve existir a previsão da incidência dos encargos moratórios caso as despesas condominiais não sejam satisfeitas pelos condôminos na data prevista, o que autorizaria a conclusão de ser portátil a dívida em questão.

Portanto, como a taxa condominial se enquadra em dívida portátil, é o condômino quem deve ir pagá-la, devendo o pagamento ser feito no local convenionado pela convenção ou pela ata de assembleia. E como o artigo 327 do Código Civil possibilita que as partes determinem o local de pagamento, dependerá de cada condomínio estabelecer onde deve ser efetuada a quitação e quem deve recebê-la.

Assim, se houver contratação de

administradora de condomínios e no contrato constar que o pagamento é somente por boleto (portanto, em banco) ou diretamente na própria administradora, serão esses os locais de pagamento. Em outra hipótese, caso esteja previsto que o pagamento deva ser efetuado diretamente ao síndico, é este quem deve receber a taxa condominial.

Agora cabe deixar claro que, caso seja de responsabilidade expressa em contrato com a administradora o envio dos boletos de rateio condominial aos condôminos, o não envio deste acarretará o descumprimento contratual da administradora. Mas, cuidado, o descumprimento contratual por parte da administradora não isenta os condôminos de pagarem em dia, recaindo encargos de mora para quem pagar em atraso. ■

# Sua conexão com o futuro

Entre para o futuro  
usando a mais alta  
tecnologia em  
monitoramento e  
controle de acessos  
para condomínios

A Porter, especialista em portaria remota, oferece **acesso rápido e seguro através de QR Code, tags e controles personalizados**, garantindo em todos os níveis de acesso, muito mais segurança e agilidade.

**Referência no mercado de portaria remota**, a Porter atua em **17 estados no Brasil e no Chile**, oferecendo tranquilidade e economia para mais de **400 condomínios**. Com a Porter, o condomínio também tem economia significativa, **eliminando os custos provenientes das portarias convencionais**.



# A INADIMPLÊNCIA CONDOMINIAL:

*Reflexões, sugestões e soluções*

*Por Carlos Roberto Tavararo, Advogado em Ponta Grossa/PR*

Como é sabido, inadimplir, significa o não pagamento, até a data do vencimento, de um compromisso financeiro. E quando tal situação ocorre em ambiente condominial (seja ele residencial ou comercial) as consequências desta falta de pagamento da cota-parte que compete a cada um, logicamente, acaba por afetar os demais condôminos. Isso porque cuidando-se de responsabilidade comum advinda do mero rateio das despesas oriundas daquilo que é usufruído por todos (luz, água, gás, elevador, segurança e conservação do prédio), a ausência da necessária parcela de contribuição causa evidente desequilíbrio no orçamento e nas finanças do condomínio. Neste sentido, note-se que o atual Código Civil (que entrou em vigência em 2003) inovou sobre a matéria dispondo no inciso III do artigo 1.335 que é direito do condômino votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite. Ou seja, ao contrário do Código Civil anterior (de 1916), que não estampava qualquer dispositivo correspondente ou equivalente, o atual texto condiciona a participação e voto do condômino à prova de sua quitação com as obrigações condominiais.

E, muito embora existam vozes dissonantes a respeito de tal condicionante, sustentadoras de que tal rigorismo deveria ser abrandado, as decisões proferidas pelos tribunais invariavelmente (repete-se, com raras exceções que somente confirmam a regra) têm validado a contundência da legislação quanto à exigência de adimplência para participação e voto nas assembleias condominiais, vez que, sem quaisquer meias palavras, desta forma e, exatamente, dispôs o legislador.



## ASPECTOS COMPLEMENTARES



Oportuno se faz observar em complementação ao direito de participação e voto em assembleia (desde que o condômino esteja quite com suas obrigações condominiais), dois interessantes aspectos.

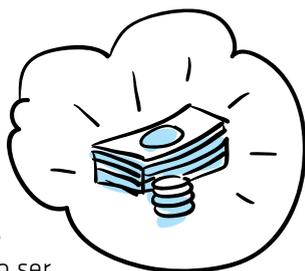
O primeiro quanto ao não afastamento da qualidade de condômino do proprietário (e, portanto, responsável pela quitação dos débitos condominiais), mesmo quando a unidade seja, por exemplo, objeto de locação que logre passar ou entregar a posse direta do bem (leia-se o uso) para terceira pessoa (exemplificativamente, o inquilino ou locatário). Ou seja: a obrigação do inquilino em pagar as despesas ordinárias do condomínio (conforme elenco presente no art. 23, inciso XII, da Lei de Locações – Lei 8.241/91) é imposição contratual que somente interessa às partes contratantes (locador e locatário), nada dizendo respeito ao relacionamento existente entre o proprietário da unidade condominial e o condomínio, até porque o pagamento das cotas é obrigação denominada de “própria da coisa” (*propter rem*) e, assim, os débitos são vinculados à propriedade imobiliária; motivo pelo qual, o proprietário do imóvel responde pela dívida perante o condomínio, ainda que o bem esteja locado.

Já o segundo aspecto está relacionado ao fato de que (apesar de ainda persistirem algumas isoladas opiniões divergentes) a entrada em vigor do Código Civil (Lei 10.406/02) ao tratar do condomínio edilício (artigos 1.331 a 1.358) derogou (leia-se, fez cessar ou aboliu) os artigos 1º a 27 da Lei 4.591/64, que tratavam do condomínio (somente permanecendo vigentes os artigos que cuidam das incorporações imobiliárias).

E, por essa razão, não mais subsiste o § 4º do art. 24 daquela referida lei originária da década de sessenta (e, de consequência, o artigo 83 da Lei de Locações) que então permitia que o inquilino participasse das assembleias e votasse, caso o condômino locador não comparecesse.

### Multa moratória

Ultrapassadas tais observações e agora voltando ao tema central, importa anotar que se um condômino não paga, os outros (condôminos) acabam sobrecarregados, pois terminam pagando mais, visto ser óbvio que, independentemente da inadimplência, é preciso manter ativa a estrutura condominial e os serviços a ela atrelados.



Diante deste panorama, deve-se mencionar que anteriormente a 2003 a multa para atraso no pagamento da cota de condomínio poderia chegar a 20% conforme previsão do então art. 12, § 3º, da Lei 4.591/64. Porém, como já mencionado, desde a entrada em vigor em janeiro de 2003 do Código Civil de 2002, a multa somente pode chegar a 2% sobre o valor da dívida, na forma do art. 1336, § 1º: *O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convenionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.*

Estagnado assim pelo legislador o patamar da multa moratória em apenas 2% a opção (diga-se, ainda polêmica porque não aceita de modo unânime pelos tribunais) para “incentivar” a pontualidade no pagamento das cotas tem sido, por vezes, a majoração (via previsão expressa na convenção) dos juros moratórios legais de 1% ao mês para até 10%.

Confira-se:

AÇÃO DE COBRANÇA. Taxas condominiais. Juros moratórios acima de 1% ao mês. Previsão na convenção do condomínio. Código Civil de 2002. Possibilidade. Recurso Especial provido. (ST); REsp 1.607.575; Proc. 2016/0157031-0; MG; Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino; Julg. 14/09/2018; DJE 20/09/2018; Pág. 4753).

COBRANÇA. TAXA CONDOMINIAL. JUROS MORATÓRIOS. CÓD. CIVIL 1336, § 1º. O condomínio é livre, nos limites da razoabilidade, para fixar na sua convenção a taxa de juros devida pela mora no pagamento da cota condominial. Lícita, no caso, a previsão da taxa de 8% ao mês. (TJDF; APC 2017.16.1.002684-6; Ac. 113.9578; Quarta Turma Cível; Rel. Des. Fernando Habibe; Julg. 14/11/2018; DJDFTE 28/11/2018).

[...] A convenção de condomínio que estipula juros moratórios em percentual superior ao dobro da taxa legal, mostra-se abusiva, nos termos do art. 406 e 1.336, §1º, do Código Civil c/c o Decreto nº 22.626/33. O condômino inadimplente se sujeitará ao pagamento da multa de até 2% sobre o débito, nos termos do §1º, do art. 1.336 do CC. (TJMG; APCV 1.0024.13.304937-9/002; Rel. Des. Amorim Siqueira; Julg. 17/07/2018; DJEMG 27/07/2018) ■



# Grade não muda a fachada

Por Luiz Fernando de Queiroz, Advogado em Curitiba/PR

## A colocação de grade é necessária do ponto de vista da segurança dos moradores, não sendo, por isso, considerada alteração de fachada.

Uma pergunta interessante nos leva a discutir a questão de alteração de fachadas e ainda o que pode ser incluído nos “assuntos gerais” de uma assembleia:

“No meu condomínio foi feita uma assembleia para aprovação de pintura no prédio e assuntos gerais. Foi aprovado um orçamento para pintura (o que está correto). E foi também aprovado um orçamento de mais ou menos R\$ 10.000,00 para colocação de grades na frente do edifício e uma cobertura de policarbonato na calçada de acesso ao *hall* de entrada. A pergunta é: (1) nos ‘assuntos gerais’ podem aprovar um orçamento tão alto? (2) essas obras não são consideradas como alteração da fachada? (e portanto deveriam ter 100% de aprovação?).”

Quanto à primeira pergunta, a resposta é “não”. Nas assembleias ordinárias ou extraordinárias de condomínio, todos os temas de deliberação devem estar devidamente expressos no edital de convocação para que a decisão seja válida e, principalmente, exigível dos condôminos ausentes. É o que se entende da Lei do Condomínio (art. 24, *caput*), ao referir que à assembleia geral ordinária compete aprovar as “matérias inscritas na ordem do dia”.

A praxe de constar “assuntos gerais” como pauta de assembleia não atende, em princípio, à exigência da lei, razão por que se tem entendido que em “assuntos gerais” os condôminos só podem discutir os problemas gerais do condomínio, mas não deliberar em caráter definitivo.

A irregularidade não é insanável. Basta que uma outra assembleia, devidamente convocada e com a ordem do dia expressa e específica, ratifique a decisão para que o problema esteja solucionado.

### **Segurança dos moradores**

Quanto à segunda pergunta, entendemos que as obras de colocação de grades na frente do edifício não constituem uma alteração da fachada, no sentido de exigir-se quórum unânime para a validade de tal decisão (Lei 4.591/64, art. 10). A uma, porque não se trata de iniciativa de um só condômino, visando beneficiar-se com exclusividade de inovação no prédio. A duas, porque em princípio a colocação de grades só afeta o andar térreo do prédio, o qual, por ser diferente dos demais, tal como a cobertura, não forma um conjunto-padrão de equivalência uniforme, como os andares-tipo do edifício, em que uns têm de ser idênticos aos outros. A três, porque, mesmo que a grade efetivamente constitua uma modificação da fachada original, sua colocação é necessária do ponto de vista da segurança dos moradores, o que constitui razão para afastar qualquer impedimento de ordem legal, como vêm reiteradamente decidindo nossos tribunais.

Em hipóteses tais, o quórum mínimo exigível, no nosso entender, é o de 2/3 do total de frações ideais, salvo disposição em contrário da convenção do condomínio. Quanto à colocação de uma cobertura de policarbonato na calçada de acesso ao *hall* de entrada, só podemos expressar nossos parabéns ao prédio, já que está se preocupando com a segurança das pessoas que entram e saem do edifício, evitando que haja acidentes e resguardando os proprietários contra possível ação de indenização. É exemplo que deve ser seguido por todos. ■

\*Artigo extraído do livro Condomínio em Foco, 2ª ed., Bonijuris, 2018.



Por Alder Spindler, síndico profissional em Curitiba/PR - [www.sindicocuritiba.com](http://www.sindicocuritiba.com)

**Quando pensamos sobre a eleição de síndico, à primeira vista parece ser algo simples de ser resolvido, mas a atual prática nos condomínios está mudando muito e esta escolha deve ser pensada com mais carinho.**

Com o aumento de condomínios mais robustos, com vasta área de lazer e muitas unidades residenciais, e a legislação cada vez mais complexa, muitos condomínios têm optado pela eleição de um síndico profissional, opção prevista no Código Civil: “Art. 1.347. A assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar

o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.” A partir do momento que se fala em “poderá não ser condômino” entende-se, então, que pessoa física não condômina e até mesmo pessoa jurídica podem assumir como síndico.

Na convenção são determinadas as regras para a eleição do síndico.

Em relação ao tempo de mandato, geralmente são previstos um ou dois anos. Independente de qual seja o tempo convencionado, o importante é não ser superior a dois anos, devendo o síndico convocar, ao fim do seu mandato, assembleia geral ordinária para nova eleição.

E se o síndico não convocar uma assembleia dentro do prazo previsto, como proceder? Os condôminos, desde que representem um quarto do total, podem convocar assembleia extraordinária. Veja o que fala o parágrafo primeiro do artigo 1.350 do Código Civil: *“Se o síndico não convocar a assembleia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.”*

Há também a alternativa de o síndico, salvo disposição em contrário da convenção, transferir a outrem os poderes de representação ou as funções administrativas, conforme o parágrafo segundo do artigo 1348: *“O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação em assembleia, salvo disposição em contrário da convenção.”*

A prática da eleição de um síndico profissional tem aumentado exponencialmente, todavia vale ressaltar a importância de se eleger uma pessoa que realmente tenha experiência na área. E como saber disso?

Abaixo algumas dicas que podem ajudar:

**1** Pergunte há quanto tempo trabalha na profissão e peça referências de pessoas que o conheçam seu trabalho há pelo menos cinco anos.

**2** Faça perguntas técnicas sobre alguns procedimentos de manutenção preventiva e veja se tem as respostas na ponta da língua.

**3** Visite ao menos três condomínios atendidos por esse profissional e fale com os conselheiros sobre a qualidade dos serviços.

**4** Entre em contato com as administradoras que trabalham com o síndico e peça referências.

**5** Ligue para ele num domingo de chuva ou num dia de feriado e faça um teste para ver se estará à disposição nos dias mais críticos. Síndico profissional precisa estar sempre atento e de plantão.

**6** Verifique qual a formação técnico-profissional do síndico. As graduações mais indicadas são administração, ciências contábeis, direito e economia.

**7** Fique atento ao valor dos honorários e desconfie se o preço estiver muito baixo.

**8** Visite a sede da empresa desse profissional, confira se ele tem site e uma página de publicação nas redes sociais.

Com esses filtros tenho certeza de que a escolha será inteligente e a relação custo/qualidade/benefício trará ótimos resultados ao seu condomínio. ■

**RECEBA GRATUITAMENTE A REVISTA DIREITO & CONDOMÍNIO EM SUA CASA.  
Envie seu nome e endereço completo para: [revistadc@bonijuris.com.br](mailto:revistadc@bonijuris.com.br)**



# Atualização da **convenção de condomínio:** uma árdua missão

Por Rodrigo Karpat – Advogado em São Paulo/SP

**A** atualização do regimento interno e da convenção condominial é sempre um árduo trabalho. A modificação destes instrumentos muitas vezes vem da necessidade de modernização das cláusulas em função do tempo, ou ainda pela má elaboração de tais instrumentos por parte de construtoras e incorporadoras, refletindo em regras que não atendem aos anseios da coletividade.

A convenção é ato essencial para a instituição do condomínio edilício (art. 1.333 do CC). Nos casos em que tenha havido prévio registro da incorporação imobiliária, ela será apresentada como minuta, integrando o rol de documentos exigidos para que o incorporador possa realizar as vendas e obras no local (art. 32, alínea “j”, da Lei 4.591/64), sendo elemento indispensável para o registro no cartório competente.

Com a emissão do “habite-se” e

cumprimento das demais exigências legais, o incorporador, via cartório, apresenta os documentos para a instituição do condomínio, ratifica (confirma) os termos da minuta da convenção já arquivada naquele primeiro momento e solicita a abertura das matrículas individualizadas de cada unidade. Também pode ocorrer de o construtor optar por não negociar as unidades na planta e entregar as obras já concluídas para proceder às vendas. Nesse caso, ele irá solicitar ao cartório a instituição de condomínio direta, apresentando também, obrigatoriamente, a convenção de condomínio.

Em ambos os casos (havendo instituição e especificação das unidades com prévia incorporação ou não), a partir deste momento o condomínio está apto para ser instalado e passar a ser representado por um síndico. Ou seja, com a instituição do condomínio há o registro da convenção de condomínio no livro 3 do registro de

imóveis, não sendo a ratificação (confirmação) da convenção em assembleia ato necessário.

Legalmente, o quórum para se alterar a convenção é de 2/3 dos condôminos (art. 1.351 do CC), já o regimento interno pode ser alterado com maioria simples, seguindo a regra geral do art. 1.352 do Código Civil, salvo quando se tratar de questões que envolvam quórum específico, e desde que a convenção não defina quórum maior.

Artifícios como deixar a assembleia em aberto, ou em sessão





permanente, não devem ser realizados para a obtenção de quórum, e quando feito são rechaçadas pelo judiciário. O fato de muitas vezes o registro de imóveis não se ater ao desmembramento da assembleia e se fixar apenas ao quórum não torna o ato legal e, se contestado, fatalmente ensejará na anulação da assembleia.

Nesse sentido o Superior Tribunal de Justiça – STJ se manifestou:

Recurso especial - ação de nunciação de obra nova - julgamento antecipado da lide - possibilidade - cerceamento do direito de defesa - não-ocorrência, na espécie - assembleia - insuficiência de quorum - ratificação posterior - impossibilidade - necessidade da colheita de votos nas reuniões congregacionais

- recurso especial improvido. [...]. 3. A assembleia, na qualidade de órgão deliberativo, é o palco onde, sob os influxos dos argumentos e dos contra-argumentos, pode-se chegar ao voto que melhor reflita a vontade dos condôminos e, portanto, não é de admitir-se a ratificação posterior para completar quorum eventualmente não verificado na sua realização. 4. Recurso especial improvido. (STJ) - REsp: 1120140 MG 2009/0016163-4, Relator: Ministro Massami Uyeda, data de publicação: de 23/10/2009)

Algumas convenções trazem em seu corpo o regimento interno, caso em que sua alteração se dará no mesmo quórum previsto para as convenções de 2/3 dos condôminos.

### **QUAL SERIA A SAÍDA PARA ALTERAR A CONVENÇÃO?**

Não existe segredo, o quórum deve ser alcançado com um trabalho prévio, com a obtenção de procurações e, se necessário, com a criação de uma comissão para auxiliar nos trabalhos.

Porém, algumas questões que não estejam reguladas na convenção ou no regimento interno podem ser implantadas como complementação ou anexo deste último, desde que: a) não contrariem o regimento interno; b) não exista a previsão na convenção de quórum especial para alteração do regimento interno e ainda, c) não tratem de assuntos para os quais a lei estabeleça quórum especial, assim poderão ser modificados através de assembleias com quóruns de maioria simples.

Por fim, antes de alterar uma convenção sugiro a visita formal ao cartório de registro de imóveis para a verificação dos procedimentos administrativos que serão necessários para a alteração. Não obstante, mesmo que a convenção aprovada e sem registro tenha valor (Súmula 260 do STJ), o melhor caminho é a averbação no livro 3 do registro de imóveis para que surta efeitos contra terceiros e tenha sua representação e força garantida perante instituições financeiras e outros órgãos em que seja preciso apresentar tais instrumentos.



## ALTERAÇÃO DA CONVENÇÃO PARA MODIFICAR ÁREAS COMUNS

Os condomínios são construídos de certa forma para atender aos anseios do incorporador e dos futuros adquirentes, em um determinado momento, porém, ao longo dos anos os interesses dos que ali coabitam podem mudar. Os antigos proprietários mudam, falecem, os filhos crescem e pessoas com perfis diferentes adquirem as unidades; e aí pode começar um problema.

Um exemplo: as áreas comuns em prédios que não dispõem de espaços coletivos muitas vezes podem ser um problema. O que precisa ser considerado primeiramente é o que está descrito no ato de instituição do condomínio, o qual vai elencar a destinação que tem aquelas áreas.

E, como visto acima, em regra a alteração da convenção condominial exige a provação de 2/3 dos votos dos condôminos; ainda mais difícil é a alteração na destinação do edifício, pois será necessária a unanimidade dos condôminos (art. 1.351 do CC), ou seja, todos precisam concordar. Isso ocorre para aquele que comprou um apartamento tranquilo e buscou sossego, sem área de lazer, não se depare com a desocupação da casa do zelador e transformação do local em uma academia que fique em cima, ou embaixo da cabeça daquele que buscou sossego.

Alguns relatos nos trazem situações em que, por exemplo, uma área destinada à caixa d'água ou ao hall social acaba sendo utilizada para se fazer churrasco, o que desvia a destinação da área e pode colocar inclusive em risco os condôminos.

O condomínio deve ser utilizado para o fim que se destina conforme descrito em convenção e a destinação das suas áreas deve respeitar o mesmo instrumento, o que está previsto no art. 1.335, II e art. 1.336, IV do Código Civil.

Alterar a destinação de uma área requer quórum de 100% (unanimidade) dos condôminos (art. 1.351 do CC), além das adequações necessárias na convenção. Já o acréscimo a situações existentes exige

quórum de 2/3 dos condôminos (art. 1.342 do CC).

Nesse sentido:

[...] terraço de condomínio edifício - área de uso comum - uso exclusivo por alguns condôminos - necessidade de aprovação pela unanimidade dos condôminos - art. 1.351, do CC/2002 - realização de benfeitorias em espaço comum - necessidade de aprovação em assembleia por 2/3 dos condôminos - art. 1.342 do CC/2002 - ressarcimento - impossibilidade - sentença mantida. [...] O terraço, nos condomínios edifícios, constitui área comum dos condôminos, salvo disposição contrária da convenção de condomínio do edifício. Caso os condôminos queiram alterar a convenção de condomínio, dispondo acerca da **mudança de destinação de área do condomínio, dependerá de aprovação, por unanimidade**, nos termos do art. 1.351 do CC/2002. Para realização de obras em partes comuns do edifício, se faz necessária a aprovação de 2/3 dos votos dos condôminos, conforme art. 1.342 CC/2002, caso contrário, aquele que realizou as obras, assume para si o risco de se ver onerado pela benfeitoria construída sem a devida autorização. (TJ-MG - AC: 10024097050439001 MG, Relator: José de Carvalho Barbosa, Publicação: 13/04/2018) (grifei)

É importante frisar que alterar a destinação de uma área no condomínio não tem a ver com utilização de área comum com bom senso ou permitir situações pequenas que atendam a coletividade sem contrariar a lei.

Por exemplo: uma área lateral de um prédio que tem a finalidade de trânsito de pedestres e, digamos, seja uma área tranquila, onde moradores podem bater papo, crianças jogarem uma bola. Nesse caso, o entendimento é de que essa situação não se configura como alteração na destinação da área, apenas otimiza o uso do espaço e pode ser feita desde que não traga qualquer perturbação ao sossego e segurança dos demais, desde que passe pela aprovação da assembleia com quórum de maioria simples.

No entanto, alterar a academia do prédio para uma área de moradia ou para depósito, modifica a destinação da área e requer quórum de 100% (unanimidade) dos condôminos (art. 1.351 do CC). Se for o caso da construção de uma marquise para a área da churrasqueira, o quórum seria aquele do art. 1.342 do CC, já mencionado. Socorro-me ainda aos ensinamentos de Biasi Ruggiero, que em sua obra *Questões Imobiliárias* (Editora Forense, 1997), diz:

Com efeito, é preciso haver algum elastério quando se trata de alteração de pequeno porte, desde que mantida a área para finalidade de interesse comum, uma vez não podem ficar dependentes da unanimidade dos condôminos, em razão da extrema dificuldade que isso representaria no relacionamento condominial [...] bastaria uma vontade caprichosa para impedir um plano que convenha aos interesses da maioria. ■

# Diferença entre escritura e registro público



*Por Lucena Torres, Advogada em Fortaleza/CE*

Basta mencionar o termo cartório que muitos já ficam nervosos, confesso que eu também ficava. Não é para menos, são inúmeras classificações, tipos de cartórios e de documentos, e quando o assunto é documentação imobiliária muitos não sabem nem por onde começar.

É imprescindível se manter atualizado quanto às nomenclaturas, pois a documentação imobiliária serve para inúmeros processos judiciais, como: inventário (levantamento dos bens), divórcio, usucapião, entre outros. Além disso, entender a diferença entre escritura e registro público é essencial para

quem está envolto numa compra e venda de imóvel.

Então, vejamos uma das dúvidas mais corriqueiras: qual é o documento que representa o imóvel? A escritura ou o registro? Para um melhor entendimento, irei analisar um caso concreto:

– Você pretende vender o seu imóvel e necessita apresentar ao



possível comprador a documentação que comprove a regularidade do bem imóvel. Tenho quase certeza que você pensou: onde será que eu guardei aquela escritura de compra e venda?

Pois bem, eis a questão, não que não seja importante, mas a escritura não é o documento fundamental para que haja a concretização de um negócio jurídico. É que a escritura de compra e venda nada mais é do que o documento confeccionado no cartório de notas (ou tabelionato), por meio do qual o notário (tabelião) declara a vontade das partes contratantes (vendedor e comprador).

### E qual a função do tabelião?

O tabelião possui a função de incluir no documento todas as condições acertadas da compra e venda realizada, como: i) as partes envolvidas na transação – vendedor e comprador; ii) o objeto do pacto; iii) o preço estipulado?; iv) a forma de pagamento escolhida; v) a data de entrega das chaves. Ou seja, deverão ser incluídos na escritura pública de compra e venda todos os pontos acordados entre as partes! Sendo assim, este documento possui duas funções fundamentais:

- i) A formalização de todas as obrigações que decorrem da compra e venda, como exemplo, o prazo estipulado para que o comprador informe ao condomínio sobre a nova aquisição e que há um novo proprietário.
- ii) A efetivação do desejo das partes no que diz respeito à compra e venda do imóvel, no qual será criado um título válido ao Registro de Imóveis.

Nesse sentido, a lei prevê inúmeras obrigações referentes ao proprietário de um imóvel: sempre que houver a compra ou a venda de um imóvel, deverão ser repassados ao novo proprietário as responsabilidades que antes eram inerentes ao antigo dono/vendedor. No entanto, o único meio de transferência definitiva destas responsabilidades ao novo comprador é mediante o REGISTRO DA ESCRITURA PÚBLICA, que é realizado no cartório de registro de imóveis.

### Qual órgão é competente para armazenar o histórico dos imóveis?

O cartório de registro de imóveis é o responsável por manter dentro de um arquivo todo o histórico, de todos os imóveis de sua região. Tal armazenamento é realizado por meio das matrículas, haja vista que cada imóvel possui sua matrícula, a qual é identificada por um número.

### O que consta na matrícula de um imóvel?

Na matrícula ficam registrados todos os acontecimentos ligados ao imóvel: proprietários (desde o primeiro ao mais atual); o número de cadastro junto à prefeitura; se houve ou há algum gravame (hipoteca, penhora, entre outros). O imóvel somente passará a ser efetivamente de sua propriedade no momento em que se proceder com o registro da escritura de compra e venda na matrícula do imóvel.

Eis que surge a grande diferença entre a escritura e o registro!

#### 1. Escritura pública de imóvel

Formaliza a venda e cria um título considerado hábil da transmissão da propriedade do imóvel. Assim, a escritura é o próprio contrato, feito na forma pública, na presença do tabelião. A escritura é utilizada para compra e venda imóveis.

#### 2. Registro público do imóvel

Transfere definitivamente a titularidade do imóvel ao comprador e, com ela, todas as obrigações acessórias (pagamento das taxas condominiais, IPTU etc.).

Como diz o ditado: quem não registra, não é dono! É o que está previsto no art. 1.245, § 1º, do Código Civil: *Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis. [...] § 1o Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.*

Por fim, para que você faça o melhor negócio, é imprescindível a presença de um advogado ou de uma assessoria jurídica para uma análise profissional da situação. ■



# Direito condominial nos tribunais



Por Pollyana Elizabeth Pissaia - Advogada em Curitiba/PR - [pollyana@bonijuris.com.br](mailto:pollyana@bonijuris.com.br)

**Decisões dos tribunais brasileiros sobre direito condominial para que o leitor se atualize sobre o tema. Em destaque, a titulação redigida pelos pesquisadores da Editora Bonijuris; em seguida o texto da ementa com supressão das partes processuais ou outras informações não relevantes.**

## **CONDOMÍNIO EM DIFICULDADE FINANCEIRA NÃO PRECISA PAGAR DESPESAS DO PROCESSO**

Agravo de instrumento. Condomínio. Ação de execução de cotas condominiais. Gratuidade da justiça. Pessoa jurídica. **A pessoa jurídica com ou sem fins lucrativos pode beneficiar-se das isenções de que trata a gratuidade da justiça em casos excepcionais (art. 99, § 3º, CPC/2015), desde que comprove de forma inequívoca que não pode fazer frente às despesas do processo em prejuízo de seu funcionamento.** Súmula 481 do STJ. No caso, a parte-agravante comprovou situação excepcional que justifique a concessão do benefício, sobretudo diante do expressivo saldo devedor acumulado. [...] (TJ/RS – Agr. de Instrumento n. 70079727830 – 19a. Câmb. Cív. – Dec. monocrática – Rel.: Des. Marco Antonio Angelo – Fonte: DJ, 11.12.2018)

## **PAGAMENTO DE TAXA DE ASSOCIAÇÃO DE MORADORES NÃO É OBRIGATÓRIO**

Apelação. Ação de cobrança. Loteamento fechado. Contribuições mensais de taxa de manutenção. Sentença que julgou parcialmente procedentes a ação e a reconvenção para condenar a parte ré ao pagamento de taxa associativa vencida após o início da vigência da Lei n.º 13.465/17. Inconformismo das partes. REsp 1280871/SP que, em regime de recursos repetitivos, firmou entendimento de que **"As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram"**. Solução, no entanto, que não afasta a possibilidade da associação ser ressarcida pelos gastos efetuados em benefício do proprietário, em observância à vedação ao enriquecimento sem causa. Serviços prestados para regularização, manutenção, que beneficiam a todos os proprietários ou locatários do bem. Réus que devem pagar a taxa associativa desde o inadimplemento, em julho de 2016 até a presente, mais as vincendas, a fim de evitar o enriquecimento sem causa. Recurso dos réus a que se nega provimento e da autora a que se dá provimento. (TJ/SP – Ap. Cível n. 1001437-64.2018.8.26.0152 - Rel.: Des. José Rubens Queiroz Gomes – Fonte: DJ, 12.12.2018)



# Condômino fumante

Ricardo Magno Quadros e Pedro Henrique Pegoraro Bertolin  
Telecondo (41) 3223-8030 – [www.telecondo.com.br](http://www.telecondo.com.br)

**Um condômino há algum tempo reclama da fumaça do cigarro do morador do apartamento que fica no andar abaixo do seu. A moradora disse que fuma em sua sacada, que faz parte do seu apartamento e que desconhece lei que a impeça disso. Fiz tudo que podia para conciliar esta situação, mas os dois lados não cedem. Pesquisei sobre o assunto nas normas do condomínio e o que encontrei foi que não podemos proibir o morador de fumar em seu apartamento. Como proceder?**

A legislação brasileira que regula especificamente as questões relacionadas a condomínio (Código Civil e Lei 4.591/64) não possui normas direcionadas a questões tão específicas como a proibição de fumar dentro do apartamento.

Situações como esta são reguladas pela convenção e pelo regimento interno do condomínio, que possuem regras adequadas à realidade do condomínio em questão. Sendo assim, o condômino deve observar as disposições dos referidos conjuntos normativos a fim de averiguar a

existência de normas que proíbam os condôminos e frequentadores de fumar nas janelas de suas unidades residenciais.

Caso a convenção ou o regimento interno proíbam tal conduta, o síndico possui o dever de aplicar as penalidades previstas nas regras condominiais. Nesta hipótese o condômino deve informar o síndico da conduta do morador, para que as medidas sejam tomadas.



Apesar de o Código Civil não contar com normas específicas em relação a fumantes no âmbito condominial, há de se observar seu art. 1.336, inciso IV:

Art. 1.336. São deveres do condômino:

[...]

IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

O dispositivo indicado estabelece que é dever dos condôminos utilizar suas partes de maneira que não prejudique a salubridade dos demais moradores. É possível afirmar que a fumaça do cigarro fere a salubridade, uma vez que causa malefícios à saúde e seu odor pode aderir a roupas e outros objetos. O condômino que desrespeita tal dever pode sofrer sanções, com fundamento no § 2º do art. 1.336 do Código Civil, que prevê:

§ 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem;

não havendo disposição expressa, caberá à assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

Caso não haja disposição expressa na convenção acerca da aplicação de multa na situação em voga, o síndico pode convocar a assembleia geral, podendo os condôminos aprovar a aplicação de multa ao infrator, desde que respeitado o quórum de dois terços.

Por outro lado, também se deve levar em conta que o condômino fumante está dentro de sua unidade residencial, ou seja, em sua propriedade particular, tendo o direito de usar, fruir e dispor de seu imóvel da forma que achar mais conveniente.

A situação é delicada e tênue, pois há de se respeitar o direito à propriedade de todos os condôminos. Deve-se observar se o condômino, ao fumar em sua sacada, feriu dispositivos da convenção e do regimento interno. Em caso positivo, aplicam-se as sanções previstas. Já na hipótese de não haver normas acerca do assunto, é possível que o síndico convoque assembleia geral para deliberar acerca da aplicação de multas ao condômino fumante, respeitando o quórum de dois terços, com fundamento no § 2º do art. 1.336 do Código Civil. ■



## CONDOMÍNIO EM FOCO

QUESTÕES DO DIA A DIA

Luiz Fernando de Queiroz

Condomínio em Foco reúne 105 textos objetivos sobre questões condominiais, selecionados entre mais de 300 artigos publicados em diversos periódicos pelo jornalista e advogado Luiz Fernando de Queiroz ao longo de 20 anos. Esclarecedor e de leitura acessível, o livro explica direitos, reforça deveres e conduz ao entendimento pacificador, sempre à luz do direito, nas relações entre síndicos, condôminos, administradores e prestadores de serviço.

- Dano provocado por infiltrações. Quem paga a conta?
- Tenho que assumir as dívidas do período anterior à aquisição do imóvel?

Essas e outras questões cotidianas são abordadas de forma objetiva, concisa e transparente.

R\$ 49,90

# GARAN TIDORA

**+ ADMINISTRADORA.**  
É A SOMA DE TUDO QUE UM  
CONDOMÍNIO PRECISA.

*Veja por que somar a eficiência e  
segurança de uma garantidora às soluções  
de contabilidade, RH, gestão e controle  
financeiro da administradora  
é vantagem garantida.*

## O QUE UMA GARANTIDORA PODE FAZER

**Garantir que 100% das  
taxas do condomínio  
sejam recebidas.**

**Gerenciar os recebíveis:  
da emissão do boleto à cobrança  
dos moradores inadimplentes.**

**Realizar a cobrança judicial  
sem custos.**

**Antecipar valores para  
obras e benfeitorias.**

**CONTE SEMPRE**  
COM AS SOLUÇÕES FINANCEIRAS E  
JURÍDICAS DE UMA GARANTIDORA.

CONHEÇA AS EMPRESAS ASSOCIADAS. ACESSE:  
[www.vivacondominio.com.br/condominios-garantidos](http://www.vivacondominio.com.br/condominios-garantidos)

  
**CONDOMÍNIOS  
GARANTIDOS**